

推地壓樓價 半年已「爆數」

供逾1.8萬伙超全年目標 下季再推3官地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)面對樓價續創新高,政府大力狂推土地,本財年私人住宅土地供應上半年經已「爆數」,達18,260伙,略超全財年供應目標。發展局昨日公佈,第3財季(10月至12月)再推3幅住宅官地,連同「一鐵一局」項目,合計供地約1,880伙,意味首三財季總供應將逾2萬伙,超標近12%。政府積極增加土地儲備,昨重申近期已物色25幅土地可改劃作住宅發展,提供6萬伙,可見未來供應勢將增加。

財年土地供應狀況

年度/季度	住宅官地	鐵路項目	市建局	私人重建	單位總數
財年首季	1,790	約2,000	100		3,890*
財年第二季	1,350	/	/	13,020	1,350*
財年第三季	1,090	600	190		1,880*
總數	4,230	2,600	290	13,020	20,140

單位:伙;*未計私人重建

製表:記者 顏倫樂



發展局局長黃偉倫表示,當局全力以趨開拓土地,「希望大家睇到我哋呢方面的努力」。

香港文匯報記者曾慶威攝

第三財季供地資料

地點	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	單位(伙)	估值(億元)	每呎地價(元)
官地					
觀塘安達臣道對出住宅地	57,630	259,143		20-22	8,000-8,500
上水新樂街住宅地	2,164	9,736	1,090	0.58-0.66	6,000-6,800
九龍塘龍翔道與	121,224	437,880		85-100.7	20,000-23,000
獅子山隧道公路交界住宅地					
荃灣馬角街工業地	21,237	201,287	/	9	4,500
一鐵一局					
港鐵黃竹坑站第2期	/	/	600	/	/
市建局旺角新填地街/	14,951	134,647	約190	14.5-18	10,769-13,368
山東街重建項目					
			合共 1,880		

估值來源:普編控股、高力國際

製表:記者 顏倫樂

發展局局長黃偉倫昨日表示,下季度招標的3幅住宅官地,分佈觀塘、上水及九龍塘,涉及1,090伙。雖然單計官地供應,下季供應將為2012年首季430伙後,約5年多來最少供應的一個季度,但仍有「一鐵一局」項目彌補,港鐵黃竹坑站2期及市建局新填地街項目都安排下季招標,涉及790伙。上述兩個主要土地來源合單位供應達1,880伙。

「一鐵一局」繼續補貨

政府下季供應減少,一個主要原因是財年首兩季供應已經達標。發展局資料顯示,財年首兩季(3月至8月)私人發展及重建項目多達13,020伙,連同6幅住宅官地約3,140伙及「一鐵一局」約2,100伙,三個土地來源合共土地供應為18,260伙,已達政府財年供應目標(1.8萬伙)。若連同第三財季的1,880伙,總供應更已達20,140伙,超標11.89%。

今次已非政府首次於財政年度超標供應土地,黃偉倫表示,過去三個財年政府供地都是超標完成,2014/15年度供應量更達21,190伙,較該年度目標1.88萬伙超標12.7%。業界指,由於目前供應已經超標,之後財年第四季(2018年1月至3月)供應或進一步調低。

私人發展及重建急增

本財年供應超標,原因在於私人發展及重建項目多達13,020伙,相比下過去數年僅約2,000伙至3,000伙。不過,黃氏強調,政府不會因此放慢手腳,原因補地價項目的主導權在發展商一

方,政府於這一部分的土地來源並無法保證。問到是什麼原因導致補地價項目數量急增,黃偉倫未有正面回應,只說背後原因不作揣測。業界指,由於樓價與地價過去一年多持續上升,但政府於補地價上有所滯後,變相用舊的補地價去與發展商傾談,有利可圖下,個別發展商於是趁機加快補地價增加土地儲備。

檢討210幅地涉31萬伙

黃偉倫續說,發展局之後會全力以赴開拓土地,多管齊下增加短中長期土地供應,以回應市民於住屋、社會,在經濟發展中的需要。他又重申,政府透過檢討土地用途物色的210多幅土地,可作短中期發展用地,料可提供31萬個單位,當中有七成為公營房

屋。當中有98幅已完成改劃(20幅涉及綠化用地),有28幅地已開始改劃(8幅涉及綠化用地)。而210幅土地中,有25幅左右是較近期找到的地皮,提供約6萬伙,當中八成做公營房屋,「希望大家睇到我哋呢方面的努力」。對於差估署樓價指數連升17個月,他回應指,政府亦了解現時樓價高企,有意置業人士要小心衡量風險,發展商將持續增加土地供應,若有需要政府會推出需求管理措施。

據市場估計,4幅地皮總價值介乎114.6億元至132.4億元不等。最貴重住宅地要數九龍塘龍翔道地,位處傳統豪宅地段,兼具可建樓面43.7萬方呎規模,根據之前同區地皮成交價,有測量師預測該地市值可達100.7億元。

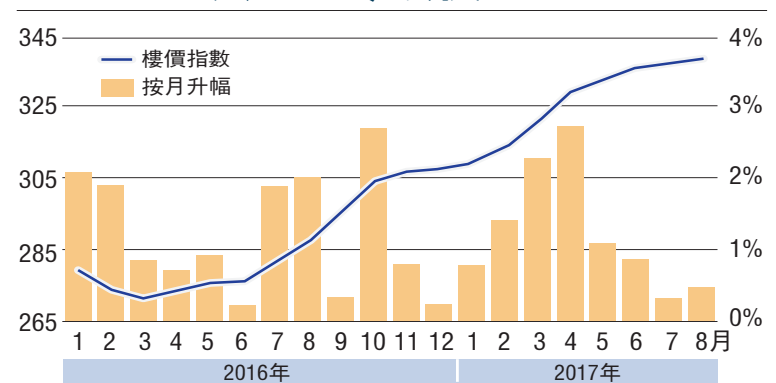
安達臣道宅地呎價料逾八千

另一幅焦點地皮為安達臣道對出住宅地,可建樓面約25.9萬方呎,市場估值達20億元至22億元,每呎樓面地價8,000元至8,500元。市場估值亦相當進取,皆因去年11月會德豐地產以逾63億元中標的觀塘茜發道對出住宅地,每呎樓面地價僅7,729元。而餘下一幅下季招標住宅地來自上水新樂街,規模「蚊型」,可建樓面不足1萬方呎。

原訂上半年財年推出的啟德第1F區1號地盤至今未有動靜,發展局局長黃偉倫昨日回應指,啟德一帶正進行改劃,要待改劃程序完結後才會推出該幅用地。

龍翔道宅地估值逾100億

差估署指數創17連升 去年至今樓價走勢



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價升勢有放緩跡象,差估署昨日公佈8月私宅售價指數,最新報339點,雖按月再升0.44%。惟回顧今年樓價走勢,上半年樓價按月升幅介乎0.75%至2.74%之間,7月及8月的樓價指數按月升幅只得0.33%至0.44%,明顯放緩。業界統計亦顯示,今年首三季,中原城市指數CCL錄得約一成升幅,但第三季僅微升約0.5%。

下半年升勢放緩

差估署昨日公佈,8月樓價指數再升至339點,按月升0.44%,再一次打破歷史高位,並連續10個月創有紀錄新高。單計今年首8個月,樓價指數則升10.28%。若按年計,指數上升17.95%。翻看記錄,更會發現今次更為樓價連續第17個月上升,累積升幅達24.91%,為本港史上第二長的連續升市,僅次於2014年4月至2015年9月長達18個月的升市。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,樓價指數升幅繼續收窄,估計剩下幾個月相對平穩,全年升11%至13%。他說,現時樓價高企,不是一般小市民能負擔,對樓市做成風險,但以現時情況,看不到有任何重大因素令樓價今年大幅下滑。

他亦提到現時成交量偏少,估計今年全年一、二手成交約62,000宗至65,000宗。樓價高,物業交投轉慢,中下階層難在上流,長線而言會影響香港城市持續發展及社會穩定。問到美國已公佈縮表時間表,他認為對本港住宅樓價影響有限,未來6個月影響樓市的因素會是政府政策、地緣政治因素等,其次,土地供應步伐及加息走勢亦須留意。

租金指數續上升

至於私宅租金指數8月亦升至183.9點,按月升0.38%,連升9個月,按年則升8.11%。

陳德霖:樓市有過熱風險



陳德霖表示,父母幫助子女置業是「人之常情」,但需考慮還款能力。香港文匯報記者馬翠媚攝

低息環境下,利息未來有機會抽升,若日後經濟周期出現逆轉,收入的假設將會不一樣,呼籲入市買家要量力而為,切勿過度借貸。

對於日後會否就有關按揭貸款為銀行發出指引,他回應指會再作研究。

港元隔夜拆息急升

另外,港元隔夜拆息昨日高見0.92厘,較日前急升0.61厘,創下2008年10月金融海嘯以來最高紀錄。一個月拆息則由月初的0.42393厘,升至昨日的0.58366厘,上升159點子。

市場人士分析,外界預期金管局有機會再增發外匯票據,或再次吸走市場資金,因而導致拆息急升。陳德霖被問到會否順應港幣與美息之間的關係,他回應指在聯繫匯率制度下,港元運作機制較自動化,承認現時港美息口存在息差,因此當美息高於港息某個水平,可能會出現套息活動,令資金流走。但局方作為被動角色,無意修正現行聯匯制度。

天匯傳創10.5萬呎價 亞洲新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)天匯豪宅再現!恒地於西半山干德道天匯昨日傍晚推售頂層46樓B天池樓王,市傳已以逾5.21億元售出,呎價10.5萬元,打破去年底山頂Mount Nicholson的10.48萬元呎價紀錄,重奪亞洲分層樓王寶座。更值得一提的是,市傳新買家為天匯41樓A室樓王買家。

買家擬換貨蝕3千萬訂金

天匯頂層46樓B室,面積4,971方呎,連面積1,720方呎天台,附設泳池,連同傢俬出售,並獲贈3個車位。恒地於本周一將該單位減價

3%,售價為5.21億元,呎價仍達10.5萬元。市傳新買家為天匯41樓A室的樓王買家,當時擬訂是計劃轉購是次樓王。至於41樓A室屬半複式戶,面積3,917方呎,去年1月以2.96億元易手,之後修訂付款方法,成交價更改為2.99億元,呎價76,582元,買家為本地永久居民,惟買家最終擬大訂,上月終止交易,料被發展商沒收樓價10%訂金,蝕近3,000萬元。

事實上,天匯於本港豪宅史上充滿傳奇,屢現新高呎價,亦屢現捷訂。該盤46樓A單位於2015年底以逾5.94億元售出,實用呎價逾10.37萬元,一度成為亞洲分層呎價樓王。惟至山頂

Mount Nicholson第二期去年11月獲一組買家以12.24億元連掃3伙,其中兩伙高層單位平均呎價逾10.48萬元,取代天匯登上樓王寶座。

左岸單位呎價3.5萬標出

此外,中國海外於鴨洲南區,左岸昨日亦以招標出售第1座32樓A室,單位實用面積1,870方呎,成交價6,573萬元,實用呎價35,150元。

剛於前日推售,由AG ASIA及興勝創建合作發展的火炭Mount Vienna,昨將6樓B室加價4%,單位面積1,645方呎,價單售價由4,900萬元加至5,100萬元,呎價由29,787元升至31,003元。

滬海今推售 收票超33倍

其他新盤方面,新地於將軍澳日出康城晉海首批403伙昨日截票,消息指,累收13,683票,超額登記33倍。該批單位於今日推售。

華懋銷售部總監吳崇武表示,集團今年已售逾1,000伙單位,套現逾135億元,創歷史新高。集團年底前將推售九龍塘雲門及大埔富,盈門等樓盤。

PARKVILLE吸年輕客 逾半「靠父幹」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、張美婷)金管局關注「靠父幹上車」,加上美國縮表及預期再加息下,新世界發展以貼市價推出的屯門THE PARKVILLE昨開售首批50伙,消息指,首日售出32伙或64%,大部分為年輕買家,不少要「靠父幹」上車。當中,折實價高逾1,100萬元的四房戶沽出,料創屯門市中心單幢新盤售價新高。

首日銷32伙 去貨率64%

該盤昨推售50伙,面積由422方呎至843方呎,售價由748.5萬至1,512.9萬元,最高折扣21%,A室及D室可額外獲贈18.8萬元。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,該行客戶中80、90後年輕客佔逾40%,一半要父母資助首期。他直言,上車盤越來越貴,年輕人儲首期追不到樓價升幅,惟有透支上一代購買力。

中原地產新界區董事王浩聰表示,中原客戶中年輕人比例佔超過50%,當中約60%靠父母



THE PARKVILLE昨日開售,不少父母現身協助子女上車。

資助置業。抽中頭籌、現時租住區內單位的陳先生表示,斥資1,200多萬元買入四房單位自住,支付600多萬元首期。他坦言擔心樓價會跌,但今次抽到頭籌,能夠選到心儀單位,故選擇入市。